

RC J 15 / 218 / 2005, CUI 17274760  
CONT : RO22RNCB0132008532690001  
B.C.R. Pucioasa  
Tel. 0723530997, 0245760003



CONFORM CU ORIGINALUL

**PROIECT  
HABITAT  
PUCIOASA**

## PLAN URBANISTIC GENERAL

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BEZDEAD

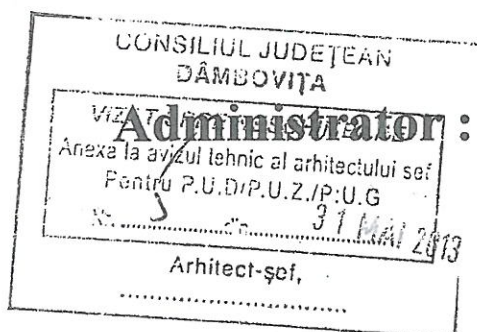
## Judetul Dâmbovița

### REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.G.

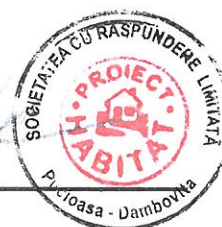
Beneficiari:

**CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BEZDEAD**

Proiectant: **S. C. „PROIECT HABITAT” s.r.l.  
Pucioasa (judetul Dâmbovița)**



Administrator: **arh. Mircea Nițescu**



Sef proiect: **arh. Mircea Nițescu**



– DECEMBRIE 2011 –

Proiect nr. 87/2011, Exemplar 1

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC GENERAL – COMUNA BEZDEAD, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
– REACTUALIZARE 2011 –**



Denumirea lucrării:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – COMUNA BEZDEAD (județul Dâmbovița) –**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BEZDEAD

**A. PIESE SCRISE:**

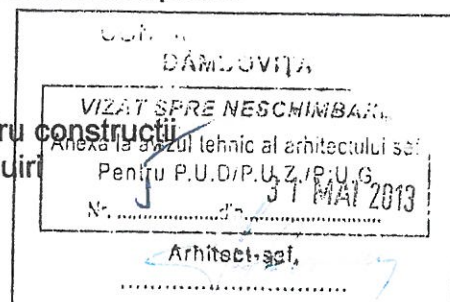
**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare a regulamentului de urbanism aferent PUG

CONFORM CU  
ORIGINALUL

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi



**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

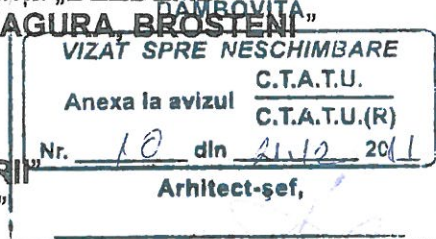
11. Zone și subzone funcționale

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

12. Conținutul regulamentului
  - 12.1 ZC - zona centrală
  - 12.2 IS - zona pentru instituții și servicii de interes general
  - 12.3 L - zona de locuințe
  - 12.4 I - zona pentru unități industriale și depozite
    - A - zona pentru unități agricole
  - 12.5 SP - zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
  - 12.6 GC - zona gospodărie comunală
  - 12.7 TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
  - 12.8 C - zona căi de comunicație

**V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

13. Conținutul regulamentului
  - 13.1 UTR nr. 1–Zona centrală a satului de reședință „BEZDEAD”
  - 13.2 UTR nr. 2–Nucleu de zona centrala secundara sat „BEZDEAD”
  - 13.3 UTR nr. 3–Zona rezidențială a satului de reședință „BEZDEAD”
  - 13.4 UTR nr. 4–Zona centrală a satelor „TUNARI, MAGURA, BROSTENI”
  - 13.5 UTR nr. 5–Zona rezidențială sat „BROSTENI ”
  - 13.6 UTR nr. 6– Zona centrala sat „MAGURA”
  - 13.7 UTR nr. 7 –Zona rezidențială sat „TUNARI”
  - 13.8 UTR nr.8 –Zona rezidentiaala sat „VALEA MORII”
  - 13.9 UTR nr.9–Zona rezidentiaala sat „COSTISATA”
  - 13.10 UTR nr.10–Trupuri izolate



**VI. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BEZDEAD, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent reactualizării Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul intravilan al localităților componente studiate, aparținând comunei BEZDEAD.

1.2. Planul Urbanistic General al comunei BEZDEAD a fost elaborat în anul 2000 și a fost aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local al comunei BEZDEAD.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCB (Consiliul Local al comunei BEZDEAD) în anul 2000.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți sau funcțiuni importante ale satelor componente ale comunei BEZDEAD, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

1.5. Introducerea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Orice PUZ sau PUD care modifică prevederile stabilite prin prezentul regulament va conține și piesele desenate modificatoare ale UTR, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele inițiale.

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei BEZDEAD va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism (PUG) aprobate inițial.

## 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele BEZDEAD BROSTENI, TUNARI, MAGURA, VALEA MORII, COSTISATA, stau:

2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată, completată și republicată);

2.1.2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008);

2.1.3. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.1.4. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea și completarea RGU;

2.1.5. Toată legislația menționată la "Baza legală" din cap.2 al "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completată cu toate actele normative de reglementare apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului);

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.2000

2.2. Regulamentul Local de Urbanism prezintă soluțiile urbanistice de bază din PUG aprobat și operează anumite modificări și completări în concordanță cu actele normative și legislative apărute ulterior elaborării documentației inițiale.

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

VIZAT ȘI REVERSIBIL  
Apexa la avizul tehnic al arhitectului  
Pentru P.U.D./P.O. nr. 10/10.03.2011

Nr. .... din .....

Arhitect-șef, .....

VIZAT ȘI REVERSIBIL  
C.T.A.T.U.  
C.T.A.T.U.(R)

Nr. 10 din 21.02.2011

Arhitect-șef, .....



### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de baza al satelor comunei BEZDEAD), cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEII DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente refacerii P.U.G. - urilor aprobate, prezenta documentație nu cuprinde CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan ", capitol cuprins în Ordinul MLPAT Nr. 13/N/10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei BEZDEAD studiat în cadrul reactualizării PUG este compus din :

- 3.1.1. Trupul de baza al satului BEZDEAD - reședință de comună;
- 3.1.2. Trupul de baza al satului BROSTENI ;
- 3.1.3. Trupul de baza al satului TUNARI ;
- 3.1.4. Trupul de baza al satului MAGURA ;
- 3.1.5. Trupul de baza al satului VALEA MORII ;
- 3.1.6. Trupul de baza al satului COSTISATA;
- 3.1.7. Trupuri izolate în teritoriul administrativ al comunei cu funcțiune de locuințe

CONFORM CU ORIGINALUL

și funcțiuni complementare, tehnico-edilitare, mică industrie, gospodărie comunală sau alte folosințe: rezervoare înmagazinare apă potabilă, front de captare, stație de epurare, salubritate, ferme, deponii de deșeuri menajere, etc.

3.2. Teritoriul intravilan al satelor comunei BEZDEAD, aprobat conform legii și figurat în planșele de « Reglementări Urbanistice – Zonificare » și documentației RLU aferent refacerii PUG pentru comuna BEZDEAD va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.3. Zonificarea funcțională a satelor comunei BEZDEAD studiate în cadrul refacerii PUG s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare. Zonificarea funcțională din planșe-reglementări este conformă cu prevederile art.14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT 13/N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

3.4. Teritoriul intravilan al satelor BEZDEAD , BROSTENI, TUNARI, MAGURA, VALEA MORII, COSTISATA s-a împărțit în 10 unități teritoriale de referință, ținând seama de :

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi importante, elemente naturale importante ), astfel încât să se deceleze cu ușurință zonele pentru care se elaborează PUZ cu Regulament aferent ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

**Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității delimitată, de regulă, de elemente naturale, având o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune urbană.**

Deși unele UTR-uri (unități teritoriale de referință) au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale și antropice sau create de om în decursul timpului care să permită delimitarea și implică studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Pentru P.U./D/P.U./Z./P.U.G  
Nr. 10 din 21.11.2013  
Arhitect-șef

DÂMBOVIȚA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
C.T.A.T.U.  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.(R)  
Nr. 10 din 21.11.2013  
Arhitect-șef,



## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMPONENTE ALE COMUNEI BEZDEAD

### 4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

CONFORM CU ORIGINALUL

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și din domenii conexe, specifice, ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa "PLAN PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor planurilor amenajamentelor silvice si altor reglementari legale ce vor apare ulterior ;

4.4. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albia minoră, majoră si în zona de protectie a pâraurilor Bezdedel, a afluentilor Valea Leurzii, Valea Barzii, Valea lui Coman, Valea Morii, Valea Coporodului , precum și a celorlalti afluenti mai mici (torenti) se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr.107/ 1997, Ordinul Ministerului Pădurilor, Apelor si Mediului nr. 277 / 1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației de refacere a Planului Urbanistic General);

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit :

a. **Zone de protectie a monumentelor istorice izolate** (monumente de arhitectura, monumente de arta plastica, rezervații arheologice ) stabilită la 200 m conform prevederilor Legii 422/2001, a listei monumentelor istorice (LMI) aprobată prin Ordinul nr.2314/8 iulie 2004 al Ministrului Culturii și Cultelor și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, an 172 (XVI), Nr. 646 bis din 16 iulie 2004. a Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si Ministerului Culturii nr. 589/D din 09.01.1992, incluse și pe Lista monumentelor istorice aprobata de catre CNMASI în decembrie 1991; (vezi ANEXA 1 la RLU)

4.5.1. Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie declarată monument istoric si înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată (ANEXA 1 la RLU), de la art.4.7.a. se face dupa obtinerea avizului CNMI si a Directiei Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor întocmite de Inspectoratul Județean pentru Cultură Dâmbovita și a documentațiilor de descărcare de sarcină istorică și/sau arheologică, în situatia în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrurilor.

4.5.2. Autorizarea oricărei construcții si amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitată topografic) înscris pe lista monumentelor aprobata , se face în condițiile de la punctul 4.7.1.

4.5.3. Autorizarea oricărei construcții si amenajări în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m măsurată în plan de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea și aprobarea studiilor specifice (PUZ) cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului Județean pentru Cultură si Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural National Dâmbovita (O.J.P.C.N.):

Arhitect-sef. \_\_\_\_\_  
 Nr. 10 din 21.12.2012  
 Anexa la avizul C.T.A.T.U. (R)  
 Arhitect-sef. \_\_\_\_\_  
 S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

COMUNA  
BEZDEAD

Județul DÂMBOVIȚA

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU, zonele expuse la riscuri naturale fiind evidentiate in plansele nr. 2.1. -2.2.**

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile in sensul art. 10 din RGU sunt :

**5.1.1. Zona de locuit si functiunile complementare, din satele adiacente sau traversate de pâraurile si torentii ce brazdeaza intreg teritoriul, unde procesul de eroziune este accentuat , este un risc evident pentru zonele de locuit de pe ambele maluri, în special pentru anexele gospodaresti si cele ale exploatatilor agricole din zona de locuit ;**

**5.1.2. Zona locuintelor si functiunilor complementare situate aproape de drumurile județene pe care se efectuează transporturi de lemne sau agregate cu mijloace auto de mare tonaj ;**

**5.2 In acest context s-a initierea elaborarea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a solutiilor tehnice recomandate în toate zonele de locuit în care locuintele, dotările și căile de comunicație sunt supuse riscurilor naturale.**

Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea constructiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire: avize hidrogeotehnice, avize de la Agentia de Mediu, avize de la Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență ;

### Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor paraurilor și torentilor, aparari și consolidari de maluri, etc.)

### Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea constructiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la art.10 din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate în art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor paraurilor si torentilor adiacente), pentru combaterea tasărilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

### Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2. art 10 din RGU, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

**5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice) precum și a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica (linia electrica de inalta tensiune care traverseaza zona de locuit a satelor), gaze naturale (in viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în conditiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.**

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA  
VIZAT ȘI  
Anexa la avizul  
C.T.A.T.U.(R)  
Nr. 10 din 21.12.2011

CONSILIUL JUDEȚEAN

DÂMBOVIȚA

VIZAT ȘI

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef

Pentru P.U., D.P.U., U.P.U.

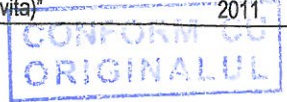
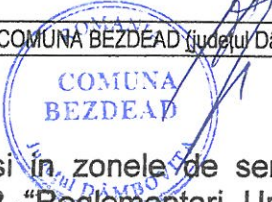
Nr. 10 din 31.05.2013

Arhitect-sef,

Proiectant general :

S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

5



**Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in plansele 2.1-2.2.-“Reglementari Urbanistice-Zonificare” din PUG sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

**Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta urmatoarele distante minime de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica (pentru evitarea riscurilor antropice):

**a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE VERTICALA ( m )**

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit si industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri nationale	7	7	8	9
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Cladiri locuite :				
- fata de orice parte a ei		4	5	7
- fata de antene		3	4	5
Cladiri nelocuite		3	4	6

**b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE ORIZONTALA ( m )**

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Cladiri locuite	3	4	75	75
Cladiri nelocuite	3	3	75	75
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	inaltimea celui mai inalt stalp			
Alte linii paralele in culoare inguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri in interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. judetean DJ <sup>x</sup>	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC <sup>x</sup>	5	5	7	7
Telecomunicatii in cablu(zone locuite)	25	50	5	-

<sup>x</sup> - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

c. Zona de protectie a infrastructurii rutiere pe latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale rutiere situata de o parte si de alta a unei autostrazi.

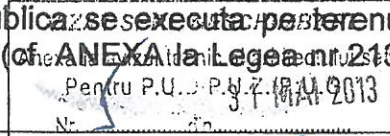
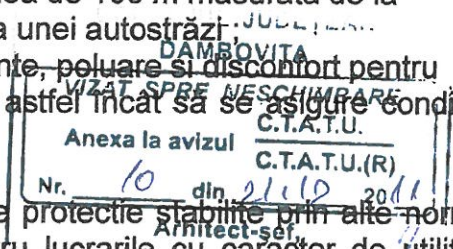
d. Unitățile agricole, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sănătatea publică, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

**Utilizări interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti instituite pentru lucrarile cu caracter de utilitate publica generatoare de riscuri tehnologice (vecinatatea de depozite de combustibili si materiale explozive, linii electrice etc.)

**5.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 /RGU si cu Legea nr.213 / 1998..**

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998 ), sau pe terenuri proprietate



privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii, a serviciilor și afectarea valorii terenurilor, și necesită exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

La art.8.3.din RLU sunt prezentate zonele de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare din HG 101/1997 și care generează servituti de utilitate publică.

5.4.1. Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite : distanța minimă de protecție : 500 m ;
- Stație de epurare a apelor uzate menajere:distanța minimă de protecție:300 m
- Cimitire : distanța minimă de protecție până la zona de locuit : minimum 50 m ;
- Autobaza aferentă serviciilor de salubritate : 200 m ;
- Târg de vite : 50 m ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor ;

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului și Ordinului Ministerului Apelor, Pădurilor și Mediului nr.125/1996 ).

#### Utilizări permise :

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în prevederile PUG-ului inițial în valabilitate și a Regulamentului local aferent PUG.

#### Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

#### Utilizări interzise :

Orice construcții și amenajări de utilitate publică, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenuri.

5.5.În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților (cu precădere a zonelor cuprinse în intravilan) cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

**Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.**

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse atrase (resurse financiare bancare sau fonduri de dezvoltare europene), **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea finanțării, în condițiile avizelor obținute anterior.**

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Reguli de amplasare față de drumurile publice

6.1.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform Ordinului nr.45/1998 și nr.50/1998 ale Ministerului Transporturilor și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

6.1.2. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petoliere, energie electrică și alte instalații de acest gen ) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să



nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

**6.1.3. Zona strazilor** din localitățile rurale cuprinde ampriza drumului și zonele de siguranță ale drumului, în conformitate cu prevederile "Ordonanței nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor", astfel :

a. **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă ;

b. **Zonele de siguranță** sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului ș.a.

**6.1.4. La proiectarea, executia și intervențiile** asupra strazilor din localitățile comunei BEZDEAD, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

**6.1.5. Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe străzi în localitățile comunei BEZDEAD se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.

a. **Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a următoarelor intersecții**, apreciate ca priorități de intervenție în modernizarea strazilor :

- intersecția DJ 710 cu DC 4 în intravilanul satului MAGURA ;
- intersecția DJ 710 cu DJ 7159 în intravilanul satului TUNARI;

b. Pentru realizarea corectă a intersecțiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajări în zonele învecinate pe o distanță de cel puțin 50,0 m, până la elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD; este obligatorie obținerea avizelor de la administratorii drumurilor publice și de la Poliția Rutieră Dimbovita, conform art. 18 din RGU.

**6.1.6. Funcțiile și caracteristicile strazilor** din satele comunei BEZDEAD sunt în conformitate cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localităților rurale, următoarele :

**a.străzi principale (cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens);**

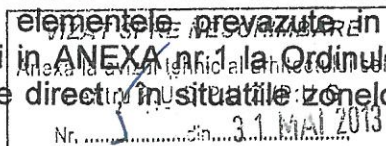
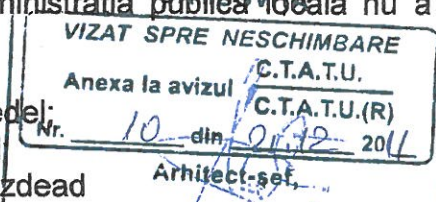
- DJ 710 - drum județean (Moreni-Bezdead-Pucioasa (Miculești)-BEZDEAD-Breaza)
- DJ 715 - drum județean (BEZDEAD – BUCIUMENI)
- străzi principale - legături rutiere ale zonelor de locuit și funcțiuni complementare cu drumurile principale;

b. **străzi secundare** - restul strazilor, cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă și sarcini mici (deservire locală), dacă administrația publică locală nu a hotărât altfel;

**c. poduri propuse :**

- între satele BROSTENI și MAGURA peste valea Bezdedel;
- între satele TUNARI și MAGURA peste valea Bezdedel
- între satele BEZDEAD și carierul sau valea Morii de Bezdead

**6.1.7. Profilul transversal al strazilor** se stabilește în funcție de clasă tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în ANEXA la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor și în ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situația în care autorizarea construirii se face direct în situațiile zonelor pentru care s-au instituit interdicții



temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acea documentatie de urbanism

Pentru zonele cu autorizare directă, se stabilesc următoarele elemente geometrice ale străzilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. **Latimea platformei si a partii carosabile**, în functie de clasa tehnică, de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica, pentru strazile situate in satele comunei BEZDEAD vor fi :

- **DJ 710 – drum judetean principal**: latimea minimă a platformei 9,00 m ; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; în conformitate cu Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existența trotuarului ;

- **strazi secundare (de deservire locala)** : zona străzilor are 9, 00 m ; lățimea părții carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

## 6.2. Retrageri minime obligatorii față de străzile principale

### 6.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor principale

Față de aliniament (definit ca linie de demarcatie între terenurile aparținând domeniului public si cele aparținând domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita linia conventionala care urmareste fronturile construite) :

a. **Pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;

b. **Retras de la aliniament** , în urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferită față de alinierea existenta (spre interiorul parcelei), conform PUZ aprobat ;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul drumurilor nationale si judetene (retragere de la aliniament cu cel puțin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
- facilitatea creerii unor pietee sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate amplasate la DN și DJ.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

c. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform alin.(2) al art.25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din **avizul unitatii teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia ) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

7.1.1. **Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar-bancare, comerciale, invatamant, sanatate, culte, locuinte, unitati economice etc) prezentate in ANEXA 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996 se face in raport cu:**

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei**, corespunzator conditiilor de amplasament ;

- **acesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;**
- **acesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu : strada de categoria III, IV și V cu circulație continuă și / sau discontinuă**
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.) ;**

**7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din drumurile naționale și județene (în zona centrală) la eventuale dotări administrative și/sau financiar-bancare ce ar putea să apară, se vor prevedea accese cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi de intrare/iesire).**

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

**7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru intervenții și stingerea incendiilor (alin.1), art. 25, HG 525 / 1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.**

**Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.** Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

**Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex : anexe gospodărești), la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă (cf. Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf. art. 35 și 36 din Ord. G.R. nr. 2/1994, privind calitatea în construcții).**

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin.(4) art.25 al RGU este necesară obținerea **autorizației speciale** (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor deținătorilor de rețele (apă-canal, telefonie, electrică, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii **avizului unității teritoriale de pompieri**, cf. prevederilor alineatului (2) al art. 25 din RGU ;

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale ;

## **7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

În aceste condiții, aplicarea art.26 din HG 525/1996 - se va efectua cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

CONFORM  
ORIGINALUL



• **Utilizari admise cu conditii**

Accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica :  
 - accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;  
 - accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al comunei BEZDEAD ;

• **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

**8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

**8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.** Conform prevederilor art. 27 din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

**8.1.1. Cand retelele edilitare publice au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

**8.1.2. Când retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori,** dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii :

• Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice), precum si prevederile Codului Civil ( art. 610 ) ;

• In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

**8.1.3. In zonele locuite neracordate la reseaua de apa potabila,** intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice .

**8.1.4. Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decât locuintele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale R.G.U. (HG 525).

**8.1.5. Când zona in care urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica,** autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele conditii :

• realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610 ) ;

• in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei BEZDEAD ;

**8.2. Realizarea de retele edilitare**

**8.2.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public national sau local,** dupa caz.

**8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice** se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei BEZDEAD.

Lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public al unitatii administrativ teritoriale si se administreaza conform legii.

**8.2.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.**

CONSILIUL LOCAL  
DÂMBROVITA  
ANEXA LA AVIZUL DE  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef  
Pentru P.U./D.P./U.Z./P-U.G.  
Nr. 31 din 31 MAI 2013  
Arhitect sef

CONSILIUL LOCAL  
DÂMBROVITA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
C.T.A.T.U.(R)  
Nr. 10 din 21.12.2011  
S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

**8.2.4. Indiferent de forma de finantare si de executare a rețetelor edilitare**, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

**8.2.5. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețetelor edilitare publice** se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

**8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii.** Aceasta se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. si a Hotararilor Consiliului Judetean sau Consiliul Local BEZDEAD, dupa caz, functie de regimul proprietatii, astfel :

**8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor**

**a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :**

- instalatiile necesare functionarii drumurilor : canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere

**a.1. Amplasarea rețetelor edilitare subterane** se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora .

Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, etc;

Conditii specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc conform ANEXEI nr. 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998.

**a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre rețelele edilitare** se face de regula, in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

**a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze**, se executa la adancimea minima de 1,20m sub cota axului drumului si la 0,50m sub cota de fund a șanțului.

**a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :**

- in canale de orice fel, care comunica direct cu cladiri ;

- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

**a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :**

- cu cel puțin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;

- cu cel puțin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

**8.3.2. Conditii de amplasare a stâlpilor pentru instalatii in zona străzilor**

**a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor** trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie)

**a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor**, trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

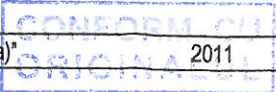
**a.2. Amplasarea pe strazi a stâlpilor pentru instalatii**, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

**8.4. Proprietatea publica asupra rețetelor edilitare**

**8.4.1. Instalatiile si rețelele publice** sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

**8.4.2. Lucrarile de racordare si pransare la rețelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

**8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețetelor edilitare publice existente**, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau



beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei.

Prevederile alin 3 , art. 29 din RGU privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale.

**8.4.4. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.**

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea locală stabileste că nu se justifică utilizarea publică menționată

**8.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare**

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

**8.5.1. Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat ( captare, inmagazinare, transport si distributie) , cf. HG.101 / 1997 :**

- Front captare ( puturi ) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare , pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. art. 13 din HG 101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;

- Conducte de aductiune: **zona de protectie 30m** fata de orice sursa de contaminare;
- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;

- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**

- Retele de distributie **3,0 m** ;
- Rezervoare de inmagazinare apa , ingropate : raza de protectie sanitara **20 m** de la zidurile exterioare , cf. art. 31 din HG 101/1997 ;

- Statie meteorologica (daca este cazul), raza de protectie **30 m** cf. HG nr-101/1997;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997 ;

**8.6. Fântâni publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut**

La emiterea autorizatiilor de construire pentru locuinte si obiective social - culturale se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

**a. Fântâna** trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fântânii nu asigură protectia apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de **10 m**, amplasarea fântânii trebuie sa se faca la cel puțin **10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

**b. Adâncimea** stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mic de **4 m**.

**c. Peretii fântânii** vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de **70-100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru.

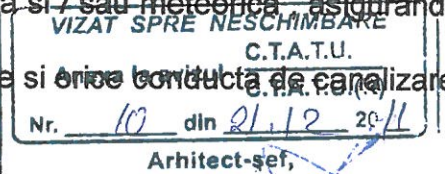
**d. Fântâna** trebuie sa aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie sa se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **găleată proprie sau pompă**.

**e. In jurul fântânii** va exista un perimetru de protectie, în pantă, cimentat sau pavat.

**f. Proiectarea, constructia si amenajarea fântânilor publice sau individuale** trebuie efectuate in concordanță cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior

**8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997) :**

- **Statii de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protectie sanitara



conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micsora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului si Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor ;

• **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. **Indepartarea apelor uzate menajere si industriale** se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. **Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare** se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuință ; vidanjul se va descurca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

## 9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Actele vizând orice forma de împărțire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la cadastru, administratia financiara, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.2. **Toate zonele nestructurate destinate locuirii** pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ aprobat conform legii.

9.3. Pentru functiunea de locuire, RGU fixeaza: pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 150 mp si front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv suprafata de min. 200 mp si front la strada de min 12m în cazul realizarii unor constructii izolate sau cuplate.

9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si/sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul alin. (2) si (3) art. 30 din RGU .

9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte functiuni , se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in anexele 1 - 6 la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

9.6. In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor** (prezentate prin PAC) .

9.7. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al comunei BEZDEAD, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

9.8. Pentru suprafetele parcelate prin acte notariale sau hotarari judecatoresti neincluse in planuri urbanistice de baza (PUG si PUZ) aprobate, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia intocmirii documentatiilor de urbanism specifice.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### 10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf art. 34 din RGU si Anexei nr. 6 la RGU.

**10.1.1. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, stabilite la art. 4.7, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol monumentul sub aspectul stabilitatii.**

**10.1.2. La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si /sau PUD)**

**10.1.3. La constructiile de cult se se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie.**

**10.1.4. La cimitire, unitati economice, agricole si deponii de deseuri menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie**

**10.1.5. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor**

**a. Distantele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :**

- pentru drumurile nationale si judetene, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru coroana sferica, ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de la drumuri judetene ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara - de 15 m ;

**b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.**

**c. Latimea fâșiilor verzi situate in profilul strazii, in functie de felul plantației, vor fi :**

- pentru plantatii de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

**d. Plantarea arborilor se poate face si în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.**

**e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.**

**f. Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de minimum 1,00 m.**

**g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.**

**h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.**

**i. Curatarea plantatiilor in zona rețelilor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.**

**10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri**

**10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.**

**10.2.2. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.**

**Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.**

**10.2.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.**

DĂMBOVITA  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
C.T.A.T.U.  
Nr. 10 din 21.12.2012

Arhitect-sef,

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DĂMBOVITA  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Pentru P.U./P.P.U./Z./P.U.G.  
Nr. 31 din 31 MAI 2013



10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor din sat.

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale cladirii vor fi de preferinta opace și rezistente, inaltimea minima necesara pentru protectia vizuală și fizică a proprietatii fiind de 2,0 m.

10.2.6. In zonele pentru care s-a instituit protectie, imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.2.7. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse in evidenta in plansa "Reglementari Urbanistice - Zonificare ", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale comunei BEZDEAD studiate : BEZDEAD ,BROSTENI, TUNARI MAGURA, COSTISATA

11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa "Reglementari Urbanistice- Zonificare"

11.c. Teritoriul intravilan al satelor comunei BEZDEAD este împărțit în urmatoarele zone si subzone functionale :

#### REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrală a satului BEZDEAD-resedință de comună
ZCs	Zone centrale secundare BEZDEAD , MAGURA, COSTISATA
IS	Zona instituții publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
I	Zona unități industriale, depozitare si transport
A	Zona unităților agricole
SP	Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
GC	Zona gospodărie comunală / cimitire
TE	Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
CCr	Zona circulație rutieră si amenajări aferente
TN	Terenuri aflate permanent sub ape
TAI	Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

### IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL ZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

#### 12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

**12.1. ZC - ZONA CENTRALA A SATULUI BEZDEAD / NUCLEU CENTRAL****CAP. 1 GENERALITATI**

**12.1.0.** Zona centrala este o categorie urbanistica protejată functional (pe criteriul functiunii, in sensul că aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, complex comercial), utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Nucleul central se afla in satul BEZDEAD, in lungul DJ 710 si se compune din Biserica Sj. Nicolae, Casa de cultura, Politia, Complex comercial "Perfect aliment", Scoala Nr. 1, Depozit materiale de constructie, Teren de sport si anexele sale. Amplasamentul său este oarecum impropriu datorita formei filare a dispunerii intravilanului. De asemenea, distantele mari pe care se intinde comuna, necesita deplasari lungi desi nucleul central se afla oarecum in centrul de greutate. Aceasta structurare, a condus la necesitatea rezervării de terenuri pentru completarea unei zone centrale moderne.

Un nucleu central relativ bine incheiat se gaseste si la ingemanarea satelor BrOSTENI, MAGURA si TUNARI, iar in partea de est a satului Bezdead, se afla un nucleu de zona centrala secundara. Acestea sunt de interes teritorial, deoarece deservesc fie sate si zone fie situate la distanta mare fata de satul de resedinta, fie o populatie numeroasa, fie ambele. Dezvoltarea lor ulterioara este de presupus, data fiind traditia locala, vor stimula constructia de noi locuinte si dotari.

**12.1.1. Subzonele functionale** ale zonei centrale a satului de centru sunt urmatoarele:

- nucleul central situat in satul BEZDEAD cu terenuri rezervate pentru dotari cu caracter teritorial de care sa poata beneficia întreaga comună (drumul judetean DJ 710 este principala axa de compozitie a viitoarei zone centrale);

- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii;

**12.1.2. Functiunile dominante** ale zonei centrale si nucleelor centrale de sate : IS, CCR

**12.1.2.1.** In primul nucleu (cu terenuri rezervate pentru dotari teritoriale) si in celalalt nucleu : IS ;

**12.1.2.2.** In a doua subzona, functiunea dominanta este : L ;

**12.1.3. Functiunile complementare admise** ale zonei centrale a satului de resedinta de comuna : L, SP

**12.1.3. bis. Functiuni interzise** în zona centrală : I, A ;

**CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

**12.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona si nucleele centrale :**

**12.1.4.1.** Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecărei cladiri ; in cazul L si IS compatibile, proportia dintre cele două functiuni urmând a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobării RLU.

**12.1.4.2.** Locuire în proportie de 75% din SD a fiecărei cladiri (preponderent IS)

**12.1.4.3.** Scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, locuri de joaca ;

**12.1.4.4.** Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrării corecte in spatiul construit, existent.

**12.1.4.5.** Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.

**12.1.4.6.** Spatii de circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale/alimentatie publica);

**12.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala** se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat cele sanitare (linii electrice de inalta tensiune, infrastructura edilitara, etc.)

**12.1.6. Interdictii temporare de construire**

**12.1.6.1.** In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate,

VIZAT SPRE NESCIMBARE	
C.T.A.T.U.	
Anexa la avizul	
C.T.A.T.U.(R)	
Nr. 10	din 21.12.2011
Arhitect-srf	

VIZAT SPRE NESCIMBARE	
C.T.A.T.U.	
Anexa la avizul	
C.T.A.T.U.(R)	
Nr. 10	din 21.12.2011
Arhitect-srf	

construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4.7.

12.1.6.2. În întreaga zonă centrală a satului BEZDEAD, construirea va fi autorizată în baza PUZ aprobat cu regulamentul aferent și, eventual, acolo unde este necesar, PUD.

12.1.6.3. În zonele unde se vor realiza artere de circulație carosabilă sau pietonale noi sau se vor lărgi arterele existente, construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulamentul aferent și PUD; idem în zonele în care se modernizează intersecțiile.

12.1.6.5. Echiparea tehnico-edilitară majoră, precum și instalațiile aferente instituțiilor și serviciilor de interes general va urma același regim ca și în cazul autorizării construcțiilor și amenajărilor de interes particular, respectiv va fi precedată de PUZ cu regulamentul aferent, aprobat conform legii.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.1.7. Orientarea față de punctele cardinale : conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.1.8. Amplasarea față de drumuri publice: conf. art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de străzile principale definite la art. 6.1.6. se va respecta "zona strazii", definită prin "Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități rurale" (anexa) la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități rurale; de asemenea se va respecta profilul transversal minim prezentat la art. 6.1.7.

12.1.8.1. Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii ( art.10.2. )

12.1.8.2. La amenajarea intersecțiilor propuse spre modernizare se respectă condițiile stabilite la art. 6.1.5. din RLU.

12.1.9. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.2. RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau alinate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
  - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei în cazul amplasării de dotări noi) ;
  - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
  - facilitarea creării de pietre sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă (5,0 m la clădirile cu volume reprezentative și circulație intensă) ;
  - obținerea lățimii minime a frontului la stradă .

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ cu regulamentul aferent, aprobat conform legii, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Autorizarea construcțiilor de interes public se face în urma PUZ cu Regulamentul aferent și /sau PUD aprobate conform legii.

12.1.10. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor,

(asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași parcelă va fi o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m, dacă PUZ și/sau PUD, nu stabilește altfel.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.1.11. Accese carosabile :** conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1. RLU...

Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc. În consecință, ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație. Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

Pentru drumurile naționale și județene, accesul la acestea a unei suite de parcele din zona centrală și din nucleul central se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

**12.1.12. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume: trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, pietonale (piața civică, degajamente etc.).

Accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, dar pot constitui obiective independente și se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri unde nu sunt prevăzute.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

**12.1.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU și art. 8.1. din RLU

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă de 30 m între fântâni și fose septice etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

**12.1.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conform art. 28 din RGU și art. 8.2.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ.

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să

se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

**12.1.15. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU și art. 9.1 - 9.7. din RLU. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea suprafața minimă 150,0 mp. și front la strada de minimum 8,0 m., iar pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de 200,0 mp. cu front la strada de minimum 12,0 m.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de minimum 6,0 m. în cazul locuințelor insiruite (cu două calcane laterale), de minimum 9 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterala) și de minimum 12,0 m în cazul locuințelor izolate (patru fațade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (instituii publice de interes general) se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament aferent aprobat conform legii sau PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

### 12.1.16. Înălțimea construcțiilor :

 conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale (înălțime peste 10,0m), înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelilor de alimentare din zona, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

### 12.1.17. Aspectul exterior al construcțiilor :

 conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitatea și valoarea sitului și valorile de patrimoniu amplasate în zonă.

### 12.1.18. Procentul de ocupare a terenului :

 conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.  $POT = SC / ST \times 100$ .

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformarea spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele cu construcții noi va fi :

- maxim 45 % în zonele predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente : strada

principala care se suprapune cu traseul drumurilor nationale si judetene, daca PUZ nu stabileste alfel;

- maxim 45 % pe terenurile cu destinatia exclusiv IS;

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

#### 12.1.19. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special drumurile nationale si judetene si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului BEZDEAD si in celelalte nuclee centrale, nu sunt amenajate locuri pentru parcare in afara spatiului carosabil al strazii.

#### 12.1.20. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU art.10.1. din RLU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile nationale si judetene si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; se respecta regulile generale din art. 10.1.6. din RLU.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

#### 12.1.21. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

12.1.21.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

12.1.21.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

12.1.21.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor in zona centrala, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.1.23 din RGU).

## 12.2. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 12.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general cuprinde subzonele :

- constructii administrative
- constructii pentru învățământ
- sănătate
- cultură
- cult
- financiar - bancare
- comert
- prestări servicii
- politie



Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale satelor comunei BEZDEAD; in plansele aferente Regulamentului Local de Urbanism, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci prin culoare (rosu) si pentru fiecare functiune s-a scris pe plan; s-a adoptat acest mod de prezentare pentru o mai usoara identificare si pentru a se evita acoperirea excesiva a bazei topografice.

12.2.2. Functiuni dominante : IS - institutii publice si servicii de interes general.

12.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : L, SP, TE, CCr.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 12.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

12.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art.11.2.1. si altele de tip IS care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

12.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a cladirii, pe parcelele destinate IS ;

12.2.4.3. Spatii verzi cu rol decorativ, de recreere si de protectie ;

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

12.2.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje ;

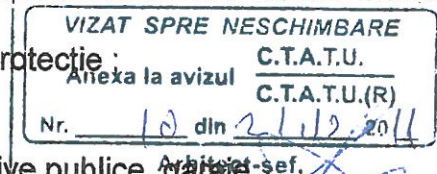
12.2.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale ;

#### 12.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona IS :

12.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale, a nucleelor centrale si a altor zone ale satelor cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) ; obiective de tip IS in afara zonei centrale ;

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice izolate sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in art. 4.7. (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii prescriptiilor din avizele institutiilor centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MDRT si MC.

12.2.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiei minore a



CONFORM  
ORIGINALUL

pârâurilor, precum și a torenților adiacenți, autorizarea construcțiilor și amenajărilor se face în condițiile obținerii avizelor legale.

#### 12.2.6. Interdicții temporare de construire :

12.2.6.1. În zona de protecție a monumentelor istorice, în incintele clădirilor înscrise în lista Monumentelor istorice avizată de CNMI și pe parcelele clădirilor listate în anexa la prezentul regulament, se procedează conform art. 4.5. (din prezentul regulament).

12.2.6.2. Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD).

#### 12.2.7. Interdicții permanente de construire :

12.2.7.1. Este interzisă orice construcție sau amenajare (provizorie, chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

12.2.7.2. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

12.2.7.3. În zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură ( art. 5.2)

12.2.7.4. În zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului

### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale : conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, și cu Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor și pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale ; vezi art. 6.1. cu privire la respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii și organismele ce avizează și/sau aprobă posibilele modificări.

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesul carosabil și pietonal la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Se recomandă retragerea cu 5,0 m de la aliniament în cazul instituțiilor și serviciilor publice noi, cu volume reprezentative (în special în frontul drumului național și a celor județene), dacă alte lucrări de urbanism ulterioare RLU și aprobate conform legii nu prevăd altfel.

12.2.10. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.2.1.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în situațiile stabilite la art. 11.1.14.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea unui PUZ (eventual și de un PUD), în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent și definirea atitudinii într-un context de legalitate.

12.2.11. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție împotriva incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formărilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție împotriva zgomotului și

Arhitect-sef,



nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre și balcoane și granița proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,0 m.

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### 12.2.12. Accese carosabile : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă anexei nr.4 din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, în consecință ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil. Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult de intersecții și numărul lor să fie cât mai mic.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Se va respecta Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale și art. 8.3.2. și 10.1.6.

##### 12.2.13. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, pietonale.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

##### 12.2.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, conform legii ( vezi art. 8.1. din RLU ).

##### 12.2.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art.8.2.

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

12.2.15.1. Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate.

12.2.15.2. În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze echipamentele aferente, precum și rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora numai pe teren aparținând domeniului public.

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

##### 12.2.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU și art.9.1. - 9.7. din RLU.

Prevederile alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât

locuinta (in cazul de fata institutii si servicii publice) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), in functie de complexitatea functionala

### 12.2.17. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

12.2.17.1. Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei (in mod special in zona de protectie a monumentelor), fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

12.2.17.2. In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii cu functiunea dominanta a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitate, respectarea cerintelor de stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

### 12.2.18. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

### 12.2.19. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat :  $POT = SC / ST \times 100$ .

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi va fi de maximum 50 % pe terenurile cu destinatia IS. (in care SD este 100 % destinata functiunii IS)

In situatia in care subzona este predominant rezidentiala (50% din SD a cladirii primeste functiunea IS), POT si CUT (coeficientul de utilizare a terenului) se stabileste fie printr-o documentatie de urbanism ulterioara RLU, fie prin PAC, in cazul autorizarii directe.

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT-ului.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si improjmuiri

#### 12.2.20. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se va dimensiona conf. Normativului P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona IS se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

#### 12.2.21. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a cladirii, plastica arhitecturala si caracteristicile sitului in care aceasta urmeaza a se amplasa.

In vecinatatea monumentelor istorice, amplasate izolat, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna în pericol stabilitatea constructiilor, sau sa afecteze punerea în valoare a elementelor importante de plastica arhitecturala.

Valorile prevazute în Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative ; în cazul situatiilor în care autorizarea construirii se va face dupa elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD elaborat si aprobat conform legii, se vor respecta conditiile impuse prin aceste documentatii.

Conditiiile minimale impuse prin anexa nr. 6 la RGU sunt valabile la autorizarea directa a constructiilor ; la autorizarea în urma PUZ / PUD aprobat , se respecta aceste documentatii.

#### 12.2.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul altei documentatii de urbanism ( PUZ, PUD ), sau în cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelasii exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.2.23).

12.2.22.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor la institutii si servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi si opace. Înaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m ;
- În zona de protectie a monumentelor, imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente ;
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama, în conditiile legii.

DÂMBOVITA

### 12.3. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLĂDIRI Parter, P+1, P+2 (panza la 10 m)

#### CAP. 1 GENERALITATI

##### 12.3.1. Zone si subzone functionale :

L - Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile), valabila în zona centrala a satului BEZDEAD si care a fost tratata la ZC si în zonele centrale secundare (în care suprafata aferenta serviciilor de interes public reprezinta 50 % din SD a fiecarei cladiri) ;

12.3.2. Functiuni dominante: L - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, P+2), pe terenuri libere posibil de reparcelat, sau prin înlocuirea fondului existent construit

##### 12.3.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - IS, SP, TE, CCr ;

pe parcele distincte - IS, I, A (nepoluante), SP, TE, CCr ;

#### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 12.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

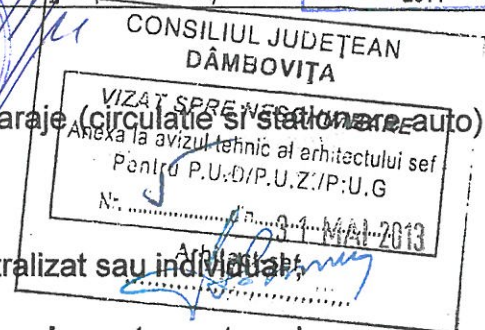
###### 12.3.4.1. În subzona exclusiv rezidentiala - ( locuinte si functiuni complementare):

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela în parte; ponderea locuirii în cladirile principale va fi de minimum 60 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte în parte; aceste activitati se pot desfasura în cladirile principale, în conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 40 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri în parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor sunt urmatoarele

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei :(invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;



- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

**b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei , sunt urmatoarele :**

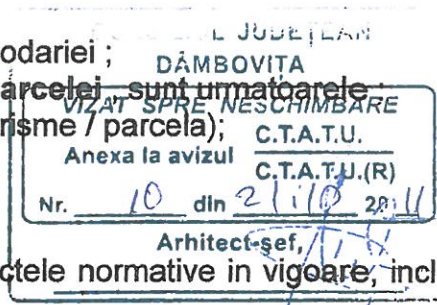
- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- activitate conomice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;

**c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :**

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii ( depozite pentru fructe ) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;

**d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei sunt urmatoarele :**

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela) ;
- depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCB ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;



**12.3.4.2. In subzona predominant rezidentiala - (in zona centrala, parcelele adiacente strazilor principale si zonele centrale secundare) ;**

Locuire pe fiecare parcela in parte; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

**12.3.4.2.1. In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precolectare deseuri menajere).**

Se fac urmatoarele precizari cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmeaza a se autoriza construirea de locuinte :

• **Pentru a fi construibila, o parcela noua (zona neconstruită) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :**

**a) pentru parcelarile noi, suprafete de minim 150 mp si front la strada de :**

- minimum 8,0 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);
- minimum 9,0 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)

**b) pentru parcelarile noi, suprafete de minimum 200 mp si front la strada de minimum 12,0 m , in cazul locuintelor izolate.**

**c) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latime minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m ( in cazul locuintelor cuplate cu patru fatade ).**

Conditile se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei ,** trebuie sa fie de minimum 12,0 m.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

**12.3.5. Utilizari permise cu conditii :**

**12.3.5.1.** In zona de protectie a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobata de CNMASI in 1991 sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate la art. 4.7.

**12.3.5.2.** In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor pârâurilor) - cf. art. 5.1, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

**12.3.5.3.** Se admite construirea pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice ( consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru apararea malurilor si micsorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila sau alte organisme.

**12.3.5.4.** In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Agentia de Mediu, Directia Urbanism-Consiliul Judetean pentru drumurile judetene, institutiile care gestioneaza echipamentele edilitare etc.

**12.3.5.5.** In zonele in care terenul este foarte accidentat si/sau prezinta riscul eroziunilor si inundatiilor si necesita lucrari speciale premergatoare autorizarii construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii, se impune obtinerea avizului geotehnic, aviz de mediu si de la Inspectoratul de Protectie Civila.

**12.3.5.6.** In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SILVICA).

#### **12.3.6. Interdictii temporare de construire :**

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent, conform legii, pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice, listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament, pana la intocmirea PUZ/PUD.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE "; pentru toate parcelele agricole rezervate unor dezvoltari viitoare a locuintelor si functiunilor complementare.

c. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament aprobat, PUD)

d. Pe parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene, pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumurilor, in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin art.6.1.7., conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranta si de protectie a drumului, conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor, avizat si aprobat ;

#### **12.3.7. Interdictii permanente de construire :**

- Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, cf. art. 5.3.

- Locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse in trafic de autovehiculele si utilajele de mare tonaj si viteza de deplasare ce strabat străzile principale ale comunei), precum si in zonele de servitute pentru protectia lor, cf. art. 5.3.

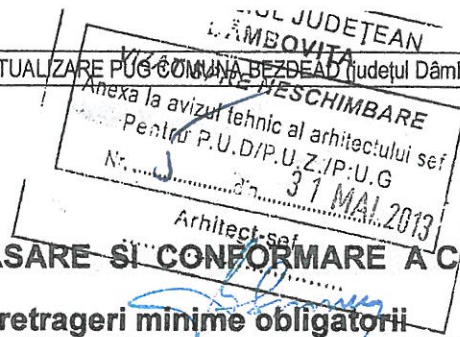
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului ;

- Este interzisa orice constructii sau amenajare (constructii provizorii, chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public

- Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CONSILIUL JUDETEAN  
DAMBOVITA  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului  
Pentru P.U./D/P.U./Z./P:U.G  
Nr. 1 din 31 MAI 2013  
Arhitect-sef,

CONSILIUL JUDETEAN  
DAMBOVITA  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexa la avizul  
C.T.A.T.U.(R)  
Nr. 10 din 21.12.2014  
Arhitect-sef,



CONFORM CU ORIGINALUL



## CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.**

#### 12.3.8. Orientarea față de punctele cardinale : conf. art. 17 și anexa nr. 3 din RGU.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Ele vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Pentru obiective publice, complementare locuirii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

**12.3.9. Amplasarea față de drumurile publice :** conf. art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale .

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

**12.3.9.1. Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zona aferentă strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze " zona strazii " .**

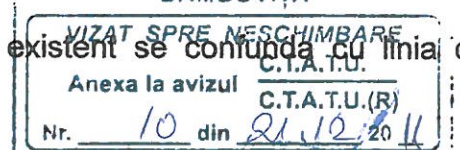
În conformitate cu aceleași norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0m, deci amplasarea împrejmuirii parcelei va fi la minimum 5,50 m față de axul drumului (exceptând situațiile în care o documentație de urbanism ulterioară PUG, elaborată și aprobată conform legii nu mărește această distanță din nevoi funcționale și configurativ spațiale - în special în zonele preponderent rezidențiale) ; regula nu se aplică drumurilor naționale și județene, al cărui profil transversal minim este indicat la art. 6.1.7. și în concordanță cu reglementările PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii în zona centrală a reședinței BEZDEAD și în nucleele centrale Magura și nucleul central secundar-Bezdead.

**12.3.9.2.** Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m, deci împrejmuirile vor fi amplasate la minimum 4,50 m față de axul strazii (exceptarea este condiționată de situațiile prezentate în cazul drumului principal).

**12.3.10. Amplasarea față de aliniament :** conform art. 23 din RGU și art.6.2. RLU .

Făță de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către strada ;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
  - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
  - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei - retragerea minimă față de aliniament minimum 3,0 m) ;
  - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice, conform categoriei ;
  - facilitarea creării de pietre sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă - instituții publice și servicii amplasate în afara zonei centrale ;



CONFIRMAT  
ORIGINALUL

- obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Distanța între fronturile construite (de o parte și de alta a străzii) măsurată pe orizontală nu trebuie să fie mai mică decât înălțimea clădirii.

### 12.3.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU .

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o față vitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor. Distanța minimă de 3,00 m, necesară în situația de mai sus, se majorează la 4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și la 6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,0 m.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel :

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți - regim tradițional)
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- în regim închis, înșiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu construcțiile de pe parcelele învecinate)

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.3.16. Accese carosabile : conf. art. 25 și anexa nr. 4 din RGU , și art.7.1. RLU.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine.

Pentru construcții de locuințe noi, accesul carosabil se realizează în condițiile anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.

Accesul trebuie îndepărtat, cât mai mult posibil de intersecții și să fie cât mai puțin.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor circulăte intens, accesul la acestea a unei suite de parcele poate fi printr-un drum local (mai ales pentru parcelele adiacente drumurilor naționale și județene).

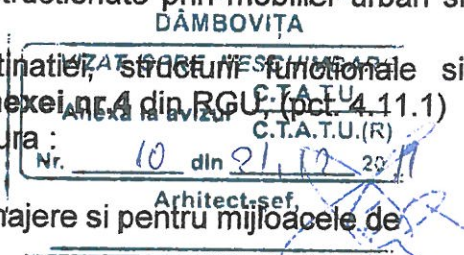
Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanentă.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor anexei nr. 4 din RGU (pct. 4.11.1)

Pentru locuințele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,0 m și latime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servitute locală (fundaturi) cu o singură bandă de circulație de 3,50 m latime pentru lungimi de până la 30,00 m, sau cu minimum două benzi de circulație (7,00 m), cu



ORIGINALUL

trotuar cel puțin pe o latură, supralargiri pentru manevre și întoarcere, pentru lungimi de până la 100,00 m.

Accesul carosabil pe două parcele vecine trebuie să fie, de regulă, alăturate limitei de vecinătate sau realizată în comun.

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt **2,80 m lățime și 3,50 m înălțime** (exceptând cazurile de autovehicule cu gabarit mare, pentru care se vor prevedea spații înalte de **4,50 m**)

#### 12.3.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art.7.2. din RLU

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alăturate structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, degajamente pentru dotări.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

12.3.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conform art. 27 din RGU și art.8.1. , 8.6. și 8.7.din RLU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de **30 m între fântâni și fose septice**, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

#### 12.3.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art.8.2.

Realizarea extinderilor sau marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public, chiar dacă aceste lucrări sunt doar previzibile.

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

12.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, locuințele vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (insiruite), izolate sau cuplate

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea suprafața minimă **150 mp** și front la strada de minimum **8 m**, iar pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de **200 mp** cu front la strada de minimum **12 m**.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se



va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de minim 6m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de minim 9m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de minim 12m in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, eventual PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

#### 12.3.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) din subzona L va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii) ; in zona blocurilor este valabila aceeasi regula.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelei de alimentare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

#### 12.3.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

#### 12.3.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat :  $POT = SC / ST \times 100$ .

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele L cu constructii noi va fi de max. 40%

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit in documentatiile de urbanism se poate face prin PUZ sau PUD avizat si aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

#### 12.3.25. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. Normativ P 132-93.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea.

Calculul necesarului de parcaje/garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare/garare pentru

fiecare unitate de locuit; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

**12.3.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.,

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru drumurile nationale si judetene se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat conform legii si cu respectarea art.10.1.6. din RLU.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative**.

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii deosebite se poate impune, prin Certificatul de Urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, CLU T. ANEXA 6 (R)

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului

**12.3.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

12.3.27.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, aiaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

12.3.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite( in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradiniilor.

12.3.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o combinatie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora raportate la tipul si valoarea diferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

CONSILIUL JUDETEAN  
DÂMBOVIȚA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Nr. .... din 31 MAI 2013

Arhitect-șef,

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.3.23).

Prezentul RLU face recomandari de realizare a imprejmuirilor conf. art. 11.2.27.

## 12.4.1,A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE

### CAP.2. GENERALITATI

#### 12.4.1. Tipurile de subzone functionale

12.4.1.1. Unitati industriale : sectii de mecanizare, prestari servicii industriale (moara, Anexa la avizul tehnic de amenajare a terenului, etc.)

12.4.1.2. Unitati pentru valorificarea productiei agricole prin conservare ;

12.4.1.3. Prestari servicii private pentru lucrarile agricole;

#### 12.4.2. Functiunea dominanta a zonei

12.4.1.1. Subzona industriala :

12.4.1.2. Subzona unitatilor agricole contine ferme agrozootehnice (inclusiv cele în conservare) si activitati pentru valorificarea productiei agricole ;

#### 12.4.3. Functiuni complementare admise.

In toate subzonele industriale, de depozitare si agricole sunt admise urmatoarele functiuni complementare: IS (comert, prestari servicii cu caracter industrial), SP, GC, TE, CCR;

#### 12.4.3.bis. Functiuni interzise.

- Locuire L cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. legislatiei specifice;
- Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;
- In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

### CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### 12.4.4. Utilizari permise.

a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I si A sunt I , A si IS (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);

b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si a unui Studiu de Impact ( in anumite cazuri).

c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului ) in cele trei subzone, pot fi determinate de urmatoarele motive:

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor ;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

#### 12.4.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.

#### 12.4.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11.4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii, care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de

baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone:

- Modul in care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora ;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT și CUT) specifici activității ;
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor ;
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a factorilor de poluare ;
- Soluții de integrare a activităților industriale în zonele rezidențiale, de diminuare a unor activități și de stimulare a dezvoltării celor nenocive ;
- Identificarea situațiilor în care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activități care utilizează terenuri aparținând altor proprietari ;

b. Funcție de evoluția fiecărei subzone, de interesul managerial și de interesul administrației publice, CLCB va delimita suprafețele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). În situația în care se pune problema realizării unor construcții și amenajări de mai mică anvergură și care nu modifică esențial parametrii urbanistici ai zonei, la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCB, se va admite elaborarea PUD pentru o parcelă, solicitându-se elaborarea unui set de reglementări pentru zonele limitrofe obiectivului.

### CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

#### 12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Măsurile pentru împiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezintă obligația poluatorului, indiferent de tipul zonei funcționale afectate. Aceste măsuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact și Autorizația de Mediu.

#### 12.4.9. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

12.4.9.1. Amplasarea construcțiilor fata de drumurile publice se face în urma PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii. În situația în care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasă, CLCB va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a construcțiilor în raport de caile de comunicație majoră (în special DJ).

12.4.9.2. Pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a preveni pericolul de accidentare în circulație, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru:

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparține unei societăți industriale, de depozitare, transport și activități agricole ;
- b. Amenajări de accese noi, carosabile și pietonale în incintele unităților industriale, de depozitare, de transport. și agricole ;
- c. Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale și agricole, indiferent de proprietate.

12.4.14. Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii și/sau PUD și cf. art. 6.2.1.

Documentațiile de urbanism vor ține cont de următoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al cailor de circulație și a dezvoltărilor ;
- b. Nevoile funcționale ale drumurilor publice în raport cu categoria acestora.;
- c. Asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități fata de factorii poluanți și fata de alți factori de risc.
- d. Asigurarea corectă a cerințelor funcționale ale unităților industriale/agricole în relație cu spațiul public al străzii (accese, parcaje) fără a afecta domeniul public

12.4.15. Amplasarea în interiorul parcelei industriale / agricole a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile :

- a. Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricărui servituti posibil a fi generate de alte activități proprii. ( ex : puturi captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional ;

asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

d. Pe parcelele cu destinatie I si A este interzisa construirea pe limita parcelei cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent .

#### 12.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

a. Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcela industriala sau agricola se va face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA ;

b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public ;

c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create ;

d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele cu alte functiuni decat industrie sau agricultura ;

#### 12.4.17. Accesul pietonal.

a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special in orele de varf.

b. Accesul persoanelor in incinta industriala se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de specificul tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .

c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.

d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei, se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.4.18. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale (in viitor), alte tipuri de retele specifice activitatilor industriale si sau agricole si conform art. 8.1

12.4.19. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea se face in conditiile art. 8.2.

12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se respecta conform prevederilor din art. 8.4. din RLU.

#### 12.4.21. Parcelarea.

a. Crearea de parcele pentru amplasarea de obiective industriale sau agricole noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I sau A.

b. Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente, ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.

c. Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si in conditiile art. 9.1 – 9.4.

#### 12.4.22. Înălțimea constructiilor.

Inaltimea maxima in cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Inaltimea maxima se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

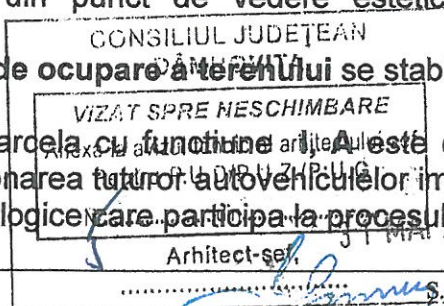
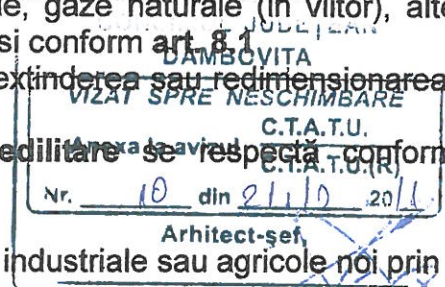
#### 12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii va stabili conditiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic al materialelor de fatada si a caracteristicilor plastice.

12.4.24. Procentul de ocupare a terenului se stabileste conform PUZ aprobat.

#### 12.4.25. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune I, A este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii :  
- autovehicule tehnologice care participa la procesul prin aprovizionare si desfacere;



- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor si/sau delegatilor unitatii industriale / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.

c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent, aprobat.

#### 12.4.26. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale/agricole, dar nu mai putin de 10% din suprafata parcelei

#### 12.4.27. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulamentul aferent ; CLCB poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.

Se respecta recomandările generale de la art. 11.3.27. in cazul autorizării directe a constructiilor (DTAC).

### 12.5. SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT / PLANTATII DE PROTECTIE

#### CAP.1. GENERALITATI

##### 12.5.1. Zone si subzone functionale :

##### SP- Zona verde, sport, agrement, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de spatiile verzi publice de folosinta generala, cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, zona de agrement ), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa si de protectie impotriva nocivitatilor).

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- spatii verzi amenajate (agrement): la sud de zona centrala propusa in satul BEZDEAD, in vecinatatea scolilor si gradinitelor si la periferia satelor, in zona numita Scobea unde se amenajeaza o zona de agrement sim organizarea de festivitati;

- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie)
- terenuri de sport amenajate ;
- plantatii de protectie la activitati economice, cursuri de apa si autostrada
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;

##### 12.5.2. Functiuni dominante :

- in subzona **agrement** - activitati de recreere, petrecerea timpului liber ;
- in subzona **sport** - activitati sportive ( terenuri de sport ) ;
- in subzona **plantatii de protectie** - plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale si alte obiective poluante, la sursele de apa, instalatii edilitare, la râuri si pârauri, la deponiile de deseuri menajere;

- in subzona **alte spatii verzi** - spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze - gradini de fatade) ;

12.5.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comert, alimentatie publica, turism , echipament tehnico-edilitar, circulatie.

#### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

##### 12.5.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitățile de baza ale acesteia, activitățile funcțiunilor complementare care susțin și potențează funcțiunea principală, activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in planse sunt minimale și obligatorii.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef  
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G

Nr. 5/2011

Arhitect șef, 21.12.2011

### 12.5.5. Utilizari permise cu conditii

Stabilirea riguroasa a configuratiei și dozarii calitative și cantitative a funcțiunilor de baza și a celor complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament.

Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc.

### 12.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii și cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- conditiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum și conditionarile impuse de caracteristicile sitului;
- tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente și recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea și revitalizarea acestora;
- tipurile de plantatii de completare și sursele de obtinere a acestora;
- etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- lucrarile de constructii pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei.

Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

### 12.5.7. Interdictii permanente de construire :

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care susțin și potențează funcțiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclitiza integritatea, functionalitatea spatiilor respective și ar putea altera calitatea mediului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Arhitect șef, 21.12.2011

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

**12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice :** conform art. 18 din RGU și art.6.1. cu respectarea zonelor de siguranta și protectie a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44,45,46,47,48,49, 50/1998 ale MT și Ordonanta nr.43/1997 privind regimul lor juridic).

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare și a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea oricarei imprejuriri (limitare de proprietate), a oricarei constructii și a spatiilor verzi aferente arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan se va face conform art. 6.1.; In mod special, se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor in localitatile urbane și rurale - Capitolul 5 ).

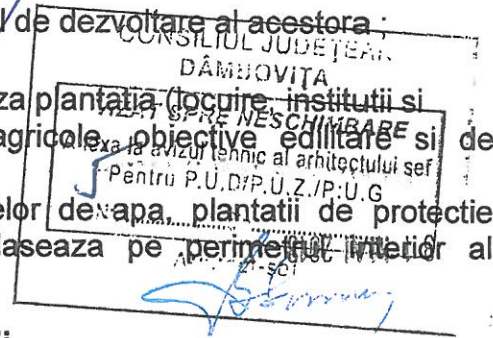
**12.5.14. Amplasarea fata de aliniament :** conform art. 23 din RGU și art.6.2.1.

**12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform art. 24 din RGU.



Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face functie de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole si de gospodarie comunală, agrement).



Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor, plantatii de aliniament) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**12.5.16. Accese carosabile :** conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale SP se dimensioneaza astfel încât sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona functionala SP este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

**12.5.17. Accese pietonale :** conform art. 26 din RGU si art. 7.2. din RLU.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care capacitatea si gradul de acoperire a retelelor edilitare publice existente ofera conditii de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

Racordarea obiectivelor din zona SP la retelele tehnico-edilitare existente se va face in conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

**12.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

**12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare:** conform art. 29 din RGU si art.8.4. din RLU. Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de finantare, iar construirea si intretinerea lor constituie lucrari publice, putând fi finanțate și din resurse financiare private.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

**12.5.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale art. 30 din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii si amenajari cu alte destinatii decat locuinta (in cazul de fata spatii verzi amenajate) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea.

**12.5.22. Inaltimea constructiilor :** conform art. 31 din RGU si art 10.2. din RLU.

Constructiile din zona functionala SP nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile de construibilitate

**12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona SP este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu. Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala SP va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :



- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reparație decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

**12.5.24. Procentul de ocupare a terenului :** conf. art. 15 si anexa nr. 2 din RGU, se coreleaza cu specificul fiecarei functiuni in parte.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

**12.5.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv va fi dimensionat cf. **Normativului P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **SP** se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

**12.5.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr.6** din RGU.

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corect ;

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia Locala va adopta un program de actiuni specifice care va stabili :

- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii, in functie de posibilitatile de asigurare a materialelor specifice ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei Locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

**12.5.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art 10.1.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora..Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC.(exigentele sunt cele de la art.11.5.23.)

## 12.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 12.6.1. Zone si subzone functionale

**GC Zona de gospodarie comunala** cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena, salubritate si confort a localitatilor .

**12.6.2. Functiuni dominante :** GC - Gospodarie comunala - cimitire comunale si

parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare.

### 12.6.3. Functiuni complementare admise

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemiloceita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

### 12.6.4. Utilizari permise

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala GC sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

### 12.6.5. Utilizari permise cu conditii

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei functionale GC - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si legislatiei de protectie a mediului (Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005).

In zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagneaza apa pluviala, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, privind rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor si eroziunilor, curatirea santurilor, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului, articolul 33, alin. (c).

### 12.6.6. Interdictii temporare de construire

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

### 12.6.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitate pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform art. 5.2. din RLU.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU si art.6.1. cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat.

#### 12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice ;
  - Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine.
- Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel puțin 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa se evite poluarea si disconfortul vecinilor ;
  - Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
  - In zona functionala GC este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulamentul, PUD).

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### 12.6.16. Accese carosabile : conf. art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului, mijloacelor de stingere a incendiilor si de protecție civila.

##### 12.6.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art.7.2.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia GC se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art. 8.1. din RLU.

12.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

12.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform art. 29 din RGU si art.8.4. din RLU.

#### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

##### 12.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala GC.

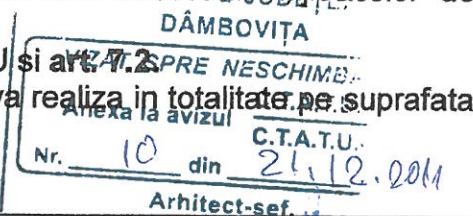
In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale GC si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

##### 12.6.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala GC este de 10,00 m indiferent de functiune si numar de niveluri.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimei mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulamentul, sau PUD avizate si aprobate potrivit legii.

##### 12.6.23. Aspectul exterior al constructiilor, conform art. 32 din RGU.



Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

**12.6.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 si anexa nr.2 din RGU; se stabileste conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

**12.6.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se dimensioneaza conf. **Normativului P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Pentru fiecare parcela din zona GC este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare/gararea si/sau stationarea autovehiculelor. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului, parcaje ocazionale.

**12.6.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU.

Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative. Pe fiecare parcela din zona functionala GC este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. intre mormant si gardul cimitirului, va fi lasata o zona libera de 3,0 m.

**12.6.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; cf. art.11.4.27.

DĂMBOVITA

## 12.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

### CAP. 1 GENERALITATI

**12.7.1. Zone si subzone functionale :**

**TE - Zona pentru echipamente tehnico-edilitare** cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

**12.7.2. Functiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare** (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), privind alimentarea cu energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze a satelor.

**12.7.3. Functiuni complementare admise :**

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in negotiu in mijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**12.7.4. Utilizari permise**

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala TE sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

**12.7.5. Utilizari permise cu conditii**

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala TE este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei functionale TE - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
C.T.A.T.U.(R)  
Nr. 10 din 21.12.2011

DĂMBOVITA  
VIZAT SI NEGOTIAT  
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.G.  
Nr. 5 din 31.12.2013  
Arhitect-șef

In zonele expuse la riscuri naturale (scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu pânza freatică agresivă) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva inundatiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si/ sau alte organisme.

#### 12.7.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise), **implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor tehnologice.**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul Local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale TE (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

#### 12.7.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura conform art. 5.2.

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU si art.6.1. din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art.6.2.1.

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, cf. legii ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

In zona functionala TE este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.7.16. Accese carosabile : conf. art. 25 - anexa nr. 4 din RGU si art.7.1. din RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia TE (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela TE se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul Local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

**12.7.17. Accese pietonale :** conf. art. 26 din RGU si art.7.2. din RLU.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia TE se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia TE.

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (trecheri la nivel, pasarele, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor .

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**12.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** conf. art. 27 din RGU si regulilor generale de la art. 8.1. din RLU.

**12.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare :** conf. art. 28 din RGU si art.8.2.

**12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare :** conf. art. 29 din RGU si art. 8.4. din RLU.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

**12.7.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism ( de tip PUZ / PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala TE.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale TE si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

**12.7.22. Inaltimea constructiilor :** conf. art. 31 din RGU ;

Înălțimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform art.8.3. din RLU.

**12.7.23. Aspectul exterior al constructiilor :** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu

**12.7.24. Procentul de ocupare a terenului :** conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU . Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

**12.7.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

Dimensionarea numarului de locuri de parcare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conf. normativelor in vigoare.

**12.7.26. Spatii verzi :** conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1. din RLU. Valorile prevazute in Anexa nr.6 din RGU privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Pe fiecare parcela din zona functionala TE este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de min. 20 % din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

**12.7.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 12.7.23).

## 12.8. CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA

### CAP. 1 GENERALITATI

#### 12.8.1. Tipurile de subzone functionale

12.8.1.1. Subzona pentru căile de comunicatie rutieră si constructii aferente CCr ;

12.8.1.2. Subzona pentru circulatia pietonală majoră, parcări publice, pietre civice ;

12.8.2. Functiuni dominante ale fiecărei subzone sunt cele de la art. 12.8.1.

12.8.3. Functiuni complementare admise în fiecare subzonă sunt :

12.8.3.1. In subzona 12.8.1.1. nu sunt functiuni complementare admise ;

12.8.3.2. In subzona 12.8.1.2. functiunile complementare admise sunt : IS (comert si prestări servicii), monumente de for public si mobilier urban, plantatii de protectie si decorative

12.8.3.bis. Functiunile interzise sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.8.4. Utilizările permise sunt următoarele :

12.8.4.1. Subzona 12.8.1.1. - circulatie rutieră (străzi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonală, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.8.4.2. Subzona 12.8.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii , plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

12.8.4.3. Subzona 12.8.1.3. - circulatie pietonala numai în puncte special amenajate, la intersectia cu retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.9.5. Utilizari permise cu conditii :

12.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile ( terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (drenarea apelor pluviale, consolidari teren, etc.) aprobate de autoritatea de protectia mediului sau organisme interesate.

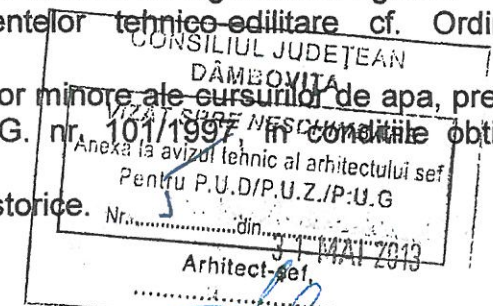
12.8.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.

12.8.5.3. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997;

12.8.5.4. În zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

12.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :



Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situație în parte.

În zona străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorati stagnării apelor din precipitații, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie condiționarea la autorizare de obținerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Apărare Civilă, de la Agenția de Mediu, aviz geotehnic de la o firmă sau un specialist atestat în domeniu, sau de la alți factori interesați în legătura cu această cale de comunicație importantă.

#### 12.8.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, conform art. 5.2.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă amplasarea de construcții sau instalații ce nu aparțin drumului și care periclitează buna desfășurare a traficului și siguranța circulației.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea față de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 și în conformitate cu toată legislația și actele normative emise de ministerul de specialitate și indicate la art. 6.1.

12.8.14. Amplasarea față de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.2.1.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzonă funcțională se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona de siguranță și de protecție a drumului.

12.8.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare .

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.8.16. Accese carosabile : conf. art. 25, anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația CCr (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate pe suprafața parcelei în cauză.

Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității proprii-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

12.8.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU.



Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

**12.8.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente :** conform art. 27 din RGU. și art. 8.1. din RLU.

**12.8.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare :** conf. art. 28 din RGU și art.8.2.

În zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile, cf, art. 8.3.din RLU. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

**12.8.20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare :** conform art. 29 din RGU și art. 8.4. din RLU.

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

**12.8.21. Parcelarea :** conform art. 30 din RGU.

Prevederile alin. (2) și (3) ale art. 30 din RGU fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții, instalații și amenajări.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale CCr și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

**12.8.22. Înălțimea construcțiilor :** conform art. 31 din RGU.

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională CCr se stabilește prin PUZ cu regulamentul aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinațiile lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerințelor de siguranță, stabilitate și siguranță în exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

**12.8.23. Aspectul exterior al construcțiilor :** conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu .

**12.8.24. Procentul de ocupare a terenului :** conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

În zona funcțională CCr, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

**12.8.25. Parcaje :** conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

**12.8.26. Spatii verzi :** conform art. 34 , anexa nr. 6 din RGU si art. 10.1.6. din RLU. Valorile prevazute in Anexa nr. 6 din RGU, privind suprafata spatiilor verzi sunt considerate minimale si orientative.

Pe fiecare parcela din zona functionala CCr este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, si/sau de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

**12.8.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe laturile parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate, pentru protectie impotriva intruziunilor, pentru separarea funcțiilor și asigurarea protectiei vizuale.

Tipul imprejmuirilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, iar in cazul autorizarii directe prin DTAC.

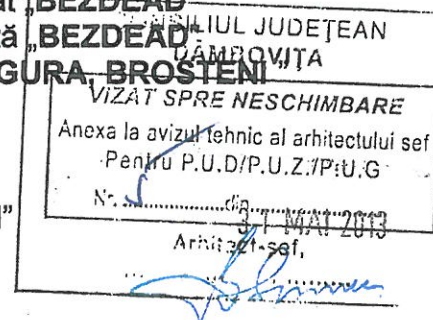
Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 11.8.23).

## V. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### 13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Au fost constituite 14 unități teritoriale de referință la nivelul comunei, distribuite astfel:

- UTR nr. 1–Zona centrală a satului de reședință „BEZDEAD”
- UTR nr. 2–Nucleu de zona centrala secundara sat „BEZDEAD”
- UTR nr. 3–Zona rezidențială a satului de reședință „BEZDEAD”
- UTR nr. 4–Zona centrală a satelor „TUNARI, MAGURA, BROSTENI”
- UTR nr. 5–Zona rezidențială sat „BROSTENI”
- UTR nr. 6– Zona centrala sat „MAGURA”
- UTR nr. 7 –Zona rezidențială sat „TUNARI”
- UTR nr.8 –Zona rezidentiala sat „VALEA MORII”
- UTR nr.9–Zona rezidentiala sat „COSTISATA”
- UTR nr.10–Trupuri izolate



#### 13.1. UTR NR. 1 – SAT DE REȘEDINȚĂ „BEZDEAD” – ZONA CENTRALĂ

Se situează in centrul de greutate al satului de resedinta , in lungul DJ 710 intr-un perimetru marginit spre vest de Valea lui Coman ,iar spre est de ulita Mortoiu , de o parte si alta a D.J. 710 , pana la limita intravilanului in nord si pana la cornisa Paraului Bezdedel in sud

##### 13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P<sub>d</sub> R<sub>d</sub> B<sub>d</sub> V<sub>d</sub> P<sub>d</sub> A<sup>+</sup> 2

I – Zona unități industriale, depozitare si transport

A – Zona unităților agricole

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr– Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

##### 13.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

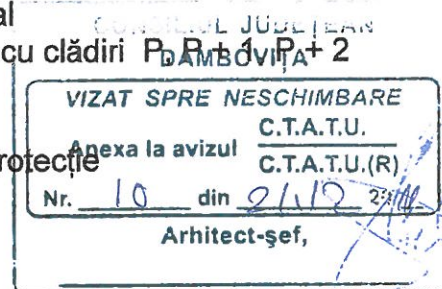
- IS- zona pentru institutii publice si de interes general;

##### 13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire L

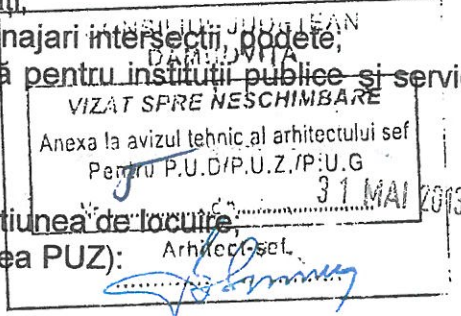
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;





- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr: modernizare străzi principale, amenajari intersecții, podete;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru institutii publice si servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.



**13.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

**13.1.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):**

- Zona centrală în ansamblu;
- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin acest regulament.

**13.1.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

**13.1.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala ;
- Până la realizarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

**13.1.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

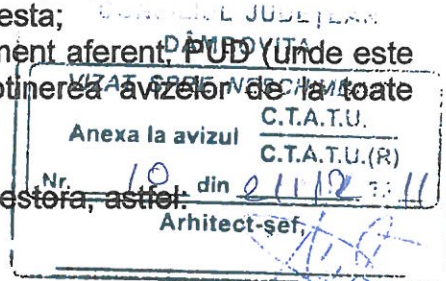
- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înăltime : P+1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 60 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

**13.1.10. SPATII VERZI**

- Se vor amenaja si întretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte străzi principale;
  - de protectie în incintele cu activitati de tip TE;
  - decorativ în incinte de tip IS si parcele cu functiunea de locuire L (grădini de fatadă);
  - decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii SP;

**13.1.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directa sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.



**13.2. UTR NR. 2 – NUCLEU DE ZONA CENTRALA SECUNDARA SAT „BEZDEAD ”**

Se află dispus in centrul de greutate al sectorului DJ 710 cuprins între podurile peste Valea Coporodului si Valea Bezdedelului, de o parte si alta a acestuia, între Scoala generala „Vasile Voiculescu” si Gradinita

**13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:**

- IS – Zona institutii publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

CONFORM CU  
ORIGINALUL

- SP** – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție  
**GC** – Zona gospodărie comunală / cimitire  
**TE** – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare  
**CCr**– Zona circulație rutieră și amenajări aferente  
**TAI** – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

**13.2.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- **IS**- zona pentru instituții publice și de interes general;

**13.2.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Locuire L
- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip **GC** – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CCr** : modernizare străzi principale, amenajări intersecții, podete;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii

de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

**13.2.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 710 ;
- Zonele nestructurate urbanistic;

**13.2.5. INTERDICȚII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):**

- Zona centrală în ansamblu;
- În zona de protecție a monumentelor;
- În zonă nestructurată urbanistic;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construcției.

**13.2.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- La amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

**13.2.7. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE**

- Accesurile carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesurile la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

**13.3.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI**

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală ;
- Până la realizarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

**13.2.9. PARCELARE/ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înălțime : P+1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada

principală și/sau la fațada sud (cerdac, foisor) ;

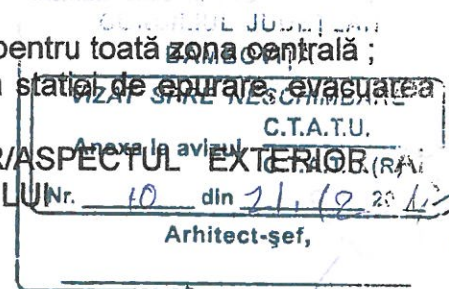
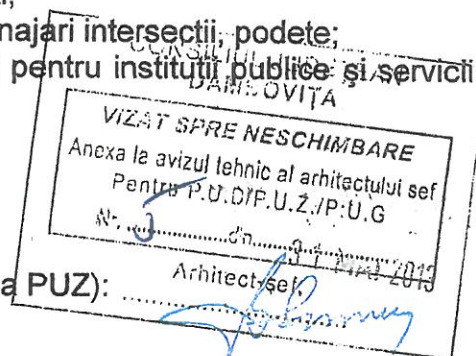
- POT maxim : 50 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;

- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

**13.2.10. SPAȚII VERZI**

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:



- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip TE;
- decorativ in incinte de tip IS si parcelele cu functiunea de locuire L (grădini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii SP;

**13.2.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulamentul sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

**13.3. UTR NR. 3 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „BEZDEAD ”**

Se afla situată între UTR Nr. 7 Zona rezidentiala sat Tunari si UTR Nr. 9 Zona rezidentiala sat Costisata. UTR-ul are in general o forma alungita in lungul DJ 710, cu excrescente ramificate pe vaile afluentilor pâraului Bezdedel: Valea Barzii, Valea Leurzii, Valea Macului, Valea Coporodului, Valea Morii. De asemenea apartin acestei zone, cartierul Valea Morii apartinand de Bezdead ( a nu se face confuzie cu satul Valea Morii), si zona de pe malul stang al Bezdedelului, denumita Râmata

**13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:**

- IS – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
- SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

**13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

- L – locuire

**13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

**13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrofor, care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 710;

**13.3.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):**

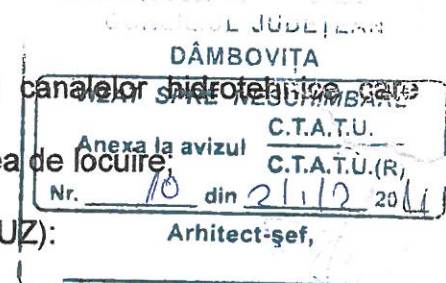
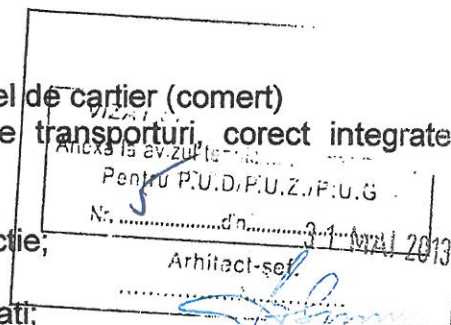
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele în care există utilizări permise cu conditii si pentru care administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii.

**13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 se va face pe alinierea stabilita în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea PUG
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

**13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:**

- Accesese carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.



• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

### 13.3.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activitati de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

### 13.3.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulamentul aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

### 13.3.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;

- decorativ în incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;

- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

### 13.3.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulamentul sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

## 13.4. UTR NR. 4 – ZONA CENTRALA LA INGEMANAREA SATELOR „BROȘTENI, MĂGURA, TUNARI”

Se afla inscrisa unui cerc cu centrul in intersectia DJ 710 cu DC 4

### 13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr– Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, institutii publice, etc

### 13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- IS- zona pentru institutii publice si de interes general;

### 13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire L

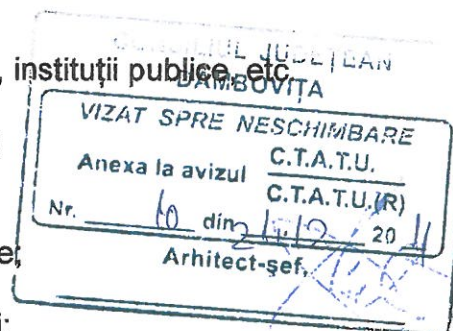
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protectie;

- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

- Functiunea CCr : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, podete;

- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru institutii publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.



**13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zona de protectie a drumurilor DJ 710 si DC 4 ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

**13.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**

- Zona centrală în ansamblu;
- În zona de protectie a monumentelor;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 si DC 4 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament ;
- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

**13.4.7. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

**13.4.8. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE RETELE NOI**

- Alimentarea cu apa se realizeaza în sistem centralizat pentru toată zona centrală ;
- Până la realizarea rețelei de canalizare menajeră si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

**13.4.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înăltime : P+1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 50 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

**13.4.10. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip TE;
- decorativ in incinte de tip IS si parcelele cu functiunea de locuire L (grădini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii SP;

**13.4.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

**13.5. UTR NR. 5 – ZONA REZIDENTIALA SAT „BROSTENI”**

Are o dezvoltare lineara de o parte si alta a DJ 710, incepand de la intrarea in localitate dinspre Pucioasa la est si sfarsindu-se la intersectia DJ 710 cu DC 4.

Se învecinează la nord cu UTR nr.7 – Zona rezidențială a satului TUNARI, iar la vest si sud cu UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului Magura

**13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:**

**IS** – Zona instituții publice si servicii de interes general

ROMANIA  
Județul Dâmbovița  
COMUNA BEZDEAD

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

pentru P.U./D/P.U./Z./P./U./G.

Nr. 5 din 31.05.2013

Arhitect-șef

Județul Dâmbovița  
COMUNA BEZDEAD

CONSILIUL LOCAL  
C.T.A.T.U.

pentru avizul C.T.A.T.U. (R)

Nr. 10 din 21.10.2011

Arhitect-șef

L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră și amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

### 13.5.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- L – locuire

### 13.5.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală și la nivel de cartier (comert)

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;

- Activități de tip A în incintele existente;

- Activități de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;

- Activități de tip GC – antene GSM, stații hidrofor;

- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;

- Funcțiunea CCr : modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;

- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

### 13.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pârauritor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

- Zona de protecție a drumului județean DJ 710;

13.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala I;

- In zone functionala A;

- In zone nestructurate urbanistic;

- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

### 13.5.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

### 13.5.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

• Accesesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.

• Drumurile pentru accesesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

### 13.5.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Pana la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

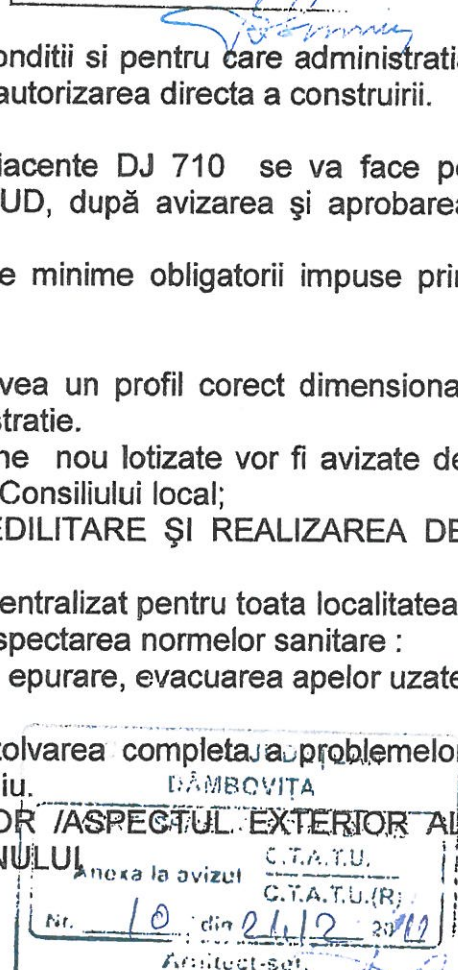
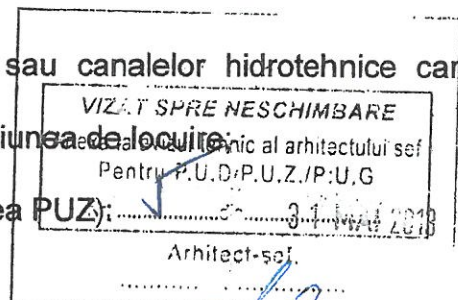
- Nu se va autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

### 13.5.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de înălțime : P +1+M ;

CONFORM CU  
ORIGINALUL





- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulamentul aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

#### 13.5.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ în incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

#### 13.5.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulamentul sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

### 13.6. UTR NR. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „MĂGURA”

Are o dezvoltare tentaculara avand drept axa de compozitie DC 4 .Se intinde de la intersectia DJ 710 cu DC 4 spre sud si est pana la coborarea spre Valea Morii.

Se învecinează la nord-vest cu UTR nr.7 – Zona rezidențială a satului TUNARI, iar la vest si sud cu UTR nr. 5 – Zona rezidențială a satului Brosteni

#### 13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona instituții publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1, P+2

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

#### 13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

#### 13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

#### 13.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

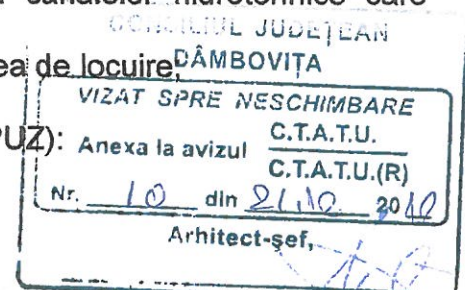
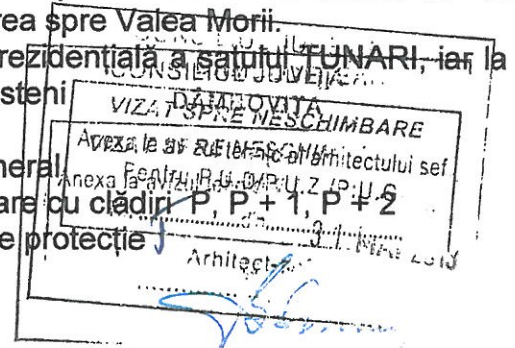
- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

- Zona de protectie a drumului comunal DC 4;

#### 13.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zona functionala I;
- In zone functionala A;
- In zone nestructurate urbanistic;



- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

### 13.6.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DC 4 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;  
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

### 13.6.7. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE:

• Accesesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.  
• Drumurile pentru accesese la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

### 13.6.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se va autoriza activitati de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

### 13.6.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;  
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;  
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;  
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;  
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta ;  
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

### 13.6.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

### 13.6.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

## 13.7. UTR NR. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ „TUNARI”

Se situează pe partea vestică a DJ 710 de la intersectia acestuia cu DC 4 la sud ,pana la intersectia cu DJ 715 in nord. Se învecinează la est cu UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului Magura si la sud cu UTR Nr. 5-Zona rezidentiala a satului Brosteni.

### 13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu clădiri P, P+1, P+2

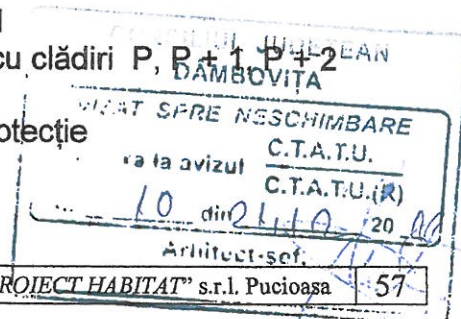
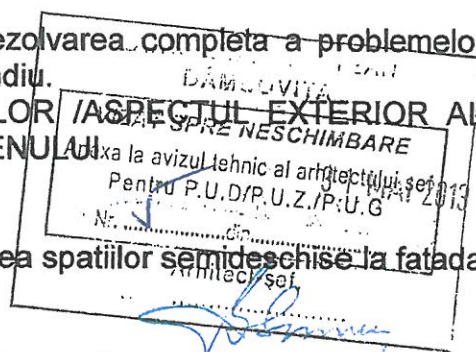
A – Zona unităților agricole

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente



**TAI** – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

### 13.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

### 13.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală și la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip **GC** – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

### 13.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pârauritor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire

- Zona de protecție a drumurilor județene DJ 710; DJ 715

### 13.7.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea P.U.Z.)

- In zone functionala **A**;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

### 13.7.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 si DJ 715 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

### 13.7.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

### 13.7.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

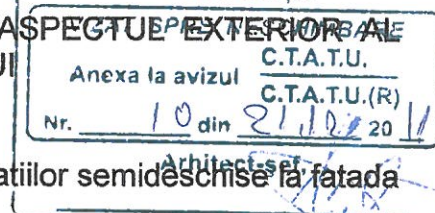
- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se var autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

### 13.7.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau P.U.Z cu regulamentul aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.



**13.7.10. SPATII VERZI**

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

**13.7.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

**13.8. UTR NR. 8 – ZONA REZIDENȚIALĂ „VALEA MORII”**

Se situează de o parte si alta a prelungirii D.C. 4 și se învecinează la vest cu UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului Magura , in a carei continuare se afla.

**13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:**

- IS** – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L** – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
- SP** – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC** – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE** – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr** – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI** – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

**13.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

- **L** – locuire

**13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip **IS** pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip **A** în incintele existente;
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr** : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

**13.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona de protectie a albiei minore a pârauritor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului DC 4;

**13.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):**

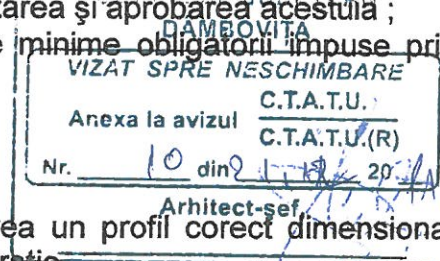
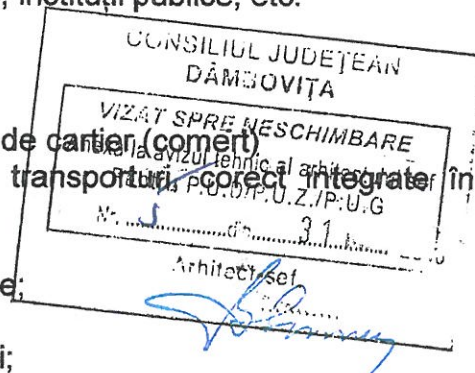
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.8.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DC 4 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

**13.8.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:**

- Accesese carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.



• Drumurile pentru accesese la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

### 13.8.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare ;

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

### 13.8.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;  
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;  
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;  
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;  
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulamentul aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

### 13.8.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

### 13.8.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulamentul sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

## 13.9. UTR NR. 9 – ZONA REZIDENȚIALĂ „COSTISATA”

Se intinde de la biserica si scoala din S-ul DJ 710 unde se sfarseste cartierul Râmata a Zonei rezidentiale Bezdead, de o parte si alta a DJ 710 pana la limita cu judetul Prahova. Se invecineaza la vest cu UTR Nr. 3 Zona rezidentiale Bezdead.

### 13.9.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2 2

A – Zona unităților agricole

SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție

GC – Zona gospodărie comunală / cimitire

TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare

CCr– Zona circulație rutieră si amenajări aferente

TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, institutii publice, etc.

### 13.9.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

### 13.9.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert) - sef,
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;

CONSILIUL JUDEȚEAN  
DÂMBOVIȚA

AVIZ DE NESCIMBARE

Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
C.T.A.T.U.(R)

Nr. 10 din 21.12.2011

Arhitect-sef,

- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

**13.9.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 710;

**13.9.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):**

- In zone functionale I ;
- In zone functionala A;
- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**13.9.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 710 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizare și aprobare;
- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

**13.9.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:**

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

**13.9.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI**

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :
- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se var autoriza activitati de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

**13.9.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

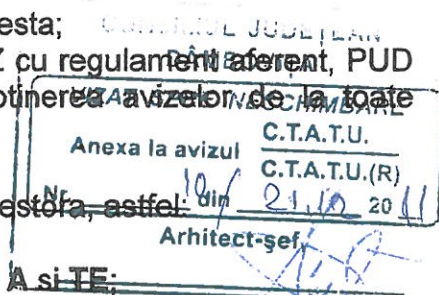
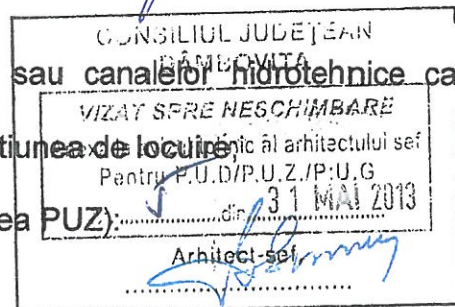
- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulamentul aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

**13.9.10. SPATII VERZI**

- Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:
- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
  - de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
  - decorativ in incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
  - decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
  - decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

**13.9.11. IMPREJMUIRI**

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.



**13.10. UTR NR. 10 – TRUPURI INDEPENDENTE ÎN INTRAVILAN**

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localității, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Bezdead și localităților sale componente.

**13.17.1. TIPURILE DE ZONE FUNCIONALE MENȚINUTE :**

- Zone de locuit (L);
- Unități industriale și de depozitare (I);
- Unități agricole în incintele existente (A);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P);
- Obiective de gospodărie comunală (GC);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (CCr);

**13.17.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: diversă, în principal:**

- Zone de locuit (L);
- Unități industriale și de depozitare (I);
- Unități agricole în incintele existente (A);
- Spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P);
- Obiective de gospodărie comunală (GC);
- Construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulații rutiere și amenajările lor aferente (CCr);

**13.17.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:**

- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip unități agricole în incinte proprii (A);
- Activități de tip spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P);
- Activități de tip construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE) pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea circulații rutiere și amenajările lor aferente (CCr) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru unități industriale și agroindustriale

**13.17.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:**

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zona drumurilor principale DJ;
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor care traversează localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea funcțiunii de bază;

**13.17.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUZ):**

- În zona funcțională I – Unități industriale și de depozitare nepoluante;
- În zona funcțională A – Unități agricole în incintele existente;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care

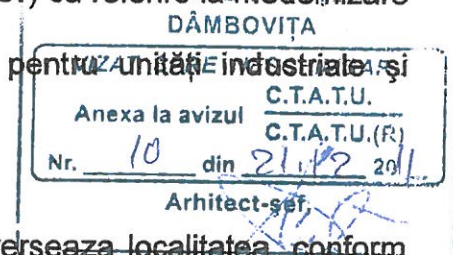
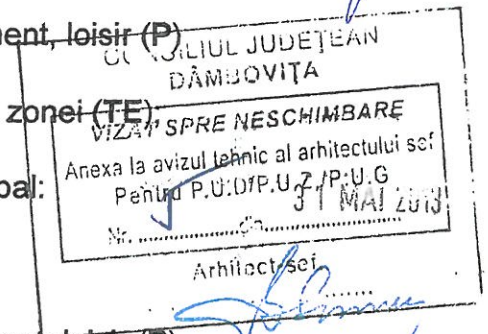
Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

**13.17.6. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguranță a drumului sau prin PUZ cu regulament;
- În restul zonelor industriale se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism și preluate în prezentul regulament.

**13.17.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesurile carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administrație.



• Se vor obține avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă;

### 13.17.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

### 13.17.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau prin PUZ cu regulamentul aferent avizat și aprobat potrivit Legii, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele avizatoare interesate.

### 13.17.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare, A – Unități agricole în incintele existente și TE – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip IS – Institutii publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P – Spații verzi amenajați, de protecție, sport ;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

### 13.17.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă și/sau PUZ cu regulamentul sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

## V. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BEZDEAD (R.L.U.C.B.) este un document tehnic întocmit în conformitate cu H.G. 525 / 1996 și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000, indicativ GM - 007 – 2000.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BEZDEAD (R.L.U.C.B.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al comunei Bezdead, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Documentația astfel aprobată va fi utilizată de către funcționarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al comunei Bezdead pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizațiilor de Construire și a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ și PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate funcționarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al comunei Bezdead (RLUCB) - volumul integral și planșele aferente "REGLEMENTĂRI PE UTR -ri", în care se identifică zonele cu condiții de autorizare directă și cele care au interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ și/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.



2. Planul Urbanistic General al comunei Bezdead - plansele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", "ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA ", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General al comunei Bezdead, care fac parte integranta din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislatia în domeniu si complementară urbanismului, în continuă completare si îmbunătățire.

Informatia este densă, de o mare complexitate si se adresează atât din punct de vedere al continutului, cât si a prezentării (grafică și materiale scrise) specialistilor din administratie care gestioneaza formarea si evolutia structurii urbane proprii și specifice localităților comunei.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentatiei si interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul exclusiv al dezvoltării corecte a structurii functionale si configurativ - spatiale a localităților comunei Bezdead.

Întocmit,  
Arh. urb. Mircea Nițescu

